



Wójt Gminy Dobra

ul. Szczecińska 16a, 72-003 Dobra

Dobra, 7 października 2026 r.

Pani

WOŚ.6220.11.2025.MMN

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, w związku z art. 64 ust. 1 i 2 oraz art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670) - zwanej dalej uooś, a także w związku z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwszy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) – zwanej dalej kpa, po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez ... występującego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez

Wójt Gminy Dobra

1. Nie stwierdza potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie oddziaływać na środowisko pn.: „Budowa 26 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej na działkach nr 37/6, 37/7, 37/13, 37/14, 37/15, 37/19, 37/20, 37/21, 37/22, 37/23, 37/24, 37/25, 37/26, 37/27 (droga wew.) obręb Sławoszewo, gmina Dobra”.
2. Określa warunki realizacji i eksploatacji planowanej inwestycji zgodnie z art. 84 ust. 1a ustawy uooś:
 - 1) Etap realizacji przedsięwzięcia prowadzić pod nadzorem przyrodniczym (głównie herpetologicznym), którego zadaniem będzie:
 - a) sprawdzanie terenu, na którym mają zostać prowadzone prace związane z realizacją inwestycji, pod kątem występowania stanowisk gatunków chronionych, a w przypadku stwierdzenia zagrożenia podjęcie odpowiednich działań zgodnie z obowiązującymi przepisami,

- b) prowadzenie kontroli terenu objętego robotami budowlanymi w zakresie obecności zwierząt (szczególnie płazów i gadów), odławianie pojawiających się w rejonie prac osobników i przenoszenie ich na odpowiednie siedliska, poza zasięg oddziaływań związanych z realizacją przedsięwzięcia,
 - c) organizacja placu budowy, w tym zastosowanie właściwych działań zapobiegających przedostaniu się zwierząt na teren budowy, (np. wygrodzenie całego terenu lub jego części.),
 - d) przeszkolenie pracowników wykonawcy w zakresie sposobów postępowania w przypadku stwierdzenia na terenie budowy zwierząt,
 - e) wskazanie dodatkowych działań chroniących zwierzęta w przypadku takiej konieczności.
- 2) Racjonalnie gospodarować powierzchnią ziemi w obrębie planowanego przedsięwzięcia oraz w jego sąsiedztwie.
 - 3) Zachować reżim technologiczny stosując maszyny, pojazdy i urządzenia sprawne technicznie, bez wycieku oleju, płynów samochodowych, paliwa.
 - 4) Prace budowlane prowadzić w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed ewentualnym zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi.
 - 5) Teren budowy wyposażać w sorbenty do usuwania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych.
 - 6) Powstające w trakcie budowy ścieki bytowe gromadzić w przenośnych toaletach (np. toi-toi), a następnie przekazywać do opróżniania podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia.
 - 7) Prace realizacyjne prowadzić wyłącznie w porze dziennej tj. w godzinach od 6:00 do 22:00, z ograniczeniem wykonywania prac szczególnie uciążliwych akustycznie w godzinach od 18:00 do 22:00.
 - 8) Do prac realizacyjnych wykorzystywać tylko sprzęt sprawny pod względem technicznym oraz charakteryzujący się niską emisyjnością hałasu, wibracji i zanieczyszczeń do środowiska.
 - 9) W trakcie prac budowlanych należy zabezpieczyć wykopy oraz prowadzić ich regularne przeglądy pod kątem obecności w nich zwierząt. W przypadku stwierdzenia uwięzienia zwierząt należy je bezzwłocznie odłowić i przenieść do odpowiedniego dla danego gatunku siedliska, znajdującego się poza zasięgiem oddziaływania inwestycji.
 - 10) Po wystąpieniu technicznych możliwości należy niezwłocznie podłączyć planowane budynki do sieci wodociągowej, a indywidualne ujęcia wód podziemnych zlikwidować.
 - 11) Ścieki bytowe na etapie eksploatacji gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i regularnie przekazywać do oczyszczalni ścieków. Po wystąpieniu technicznych możliwości należy niezwłocznie podłączyć planowane budynki do sieci kanalizacyjnej, a zbiorniki bezodpływowe zlikwidować.

- 12) Wycinkę drzew i krzewów należy przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków tj. w okresie od 16 października do końca lutego.
- 13) Drzewa znajdujące się w zasięgu oddziaływania prac budowlanych należy zabezpieczyć przed możliwymi uszkodzeniami poprzez zastosowanie wygradzenia, a w przypadku braku możliwości zastosowania ogrodzenia ochronnego należy zastosować zabezpieczenie pni, np. w formie odeskowania, a po zakończeniu prac wykonać demontaż zabezpieczenia.
- 14) Podczas prowadzenia prac ziemnych w sąsiedztwie drzew i krzewów przeznaczonych do zachowania, postępować zgodnie z poniższymi wytycznymi:
- a) prace w obrębie bryły korzeniowej wykonywać ręcznie,
 - b) zabezpieczyć systemy korzeniowe przed przesychaniem i przemarzaniem,
 - c) nie odcinać korzeni szkieletowych odpowiedzialnych za statykę drzewa,
 - d) przy głębokich wykopach wykonać ekrany zabezpieczające zgodnie z zasadami pielęgnacji drzew.
- 15) W trakcie eksploatacji wprowadzić zabezpieczenia chroniące studnię pod względem jakościowym, teren wokół studni zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych.
- 16) Wody opadowe i roztopowe odprowadzać w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody.
- 17) Teren sąsiadujący ze studniami zagospodarować zielenią.
3. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia stanowi załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 27 czerwca 2025 r. do Urzędu Gminy Dobra wpłynął wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

We wniosku stwierdzono braki formalne w związku z powyższym na podstawie art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) zwanej dalej Kpa, wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia brakujących dokumentów, o których mowa w art. 74 ust. 1 uoos. Wniosek uzupełniono 10 lipca 2025 r. o potwierdzenie wniesienia opłaty skarbowej w wysokości 205 zł za wydanie decyzji i 17 zł za pełnomocnictwo oraz karty informacyjnej przedsięwzięcia na płycie CD.

Na potrzeby postępowania uzyskano z Wydziału Rozwoju Urzędu Gminy Dobra w piśmie z 8 lipca 2026 r. znak: WR.6724.117.2025.MKO informację o braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek objętych inwestycją.

Według art. 74 ust. 3a uoos stroną postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wnioskodawca oraz podmiot, któremu przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdującej się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie w wariantie zaproponowanym przez wnioskodawcę, z zastrzeżeniem art. 81 ust. 1. Przez obszar ten rozumie się:

- 1) przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obszar znajdujący się w odległości 100 m od granic tego terenu;
- 2) działki, na których w wyniku realizacji, eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia zostałyby przekroczone standardy jakości środowiska, lub
- 3) działki znajdujące się w zasięgu znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia, które może wprowadzić ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości, zgodnie z jej aktualnym przeznaczeniem.

W toku postępowania ustalono, że liczba stron postępowania przekracza 10, w związku z czym, zgodnie z art. 74 ust. 3 uoos do zawiadomienia stron innych niż podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia stosuje się przepisy art. 49 kpa, z tym że zawiadomienie to następuje w formie publicznego obwieszczenia w siedzibie organu właściwego w sprawie oraz przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej tego organu.

Zgodnie z art. 61 § 4 i art. 49 kpa, obwieszczeniem Wójta Gminy Dobra z 11 lipca 2025 r. poinformowano strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia poprzez udostępnienie go na tablicy ogłoszeń w urzędzie oraz stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Ponadto odrębnym pismem z 11 lipca 2025 r. poinformowano o powyższym pełnomocnika wnioskodawców.

W oparciu o art. 64 ust. 1 i 2 uoos Wójt Gminy Dobra zwrócił się również z wnioskiem z 11 lipca 2025 r. do organów ochrony środowiska w tym - Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach oraz Dyrektora PGW Wody Polskie Regionalnego Zarządu Zlewni w Szczecinie, o wydanie opinii w sprawie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Dyrektor PGW Wody Polskie Zarządu Zlewni w Szczecinie w opinii z 18 lipca 2025 r. znak: SS.ZZŚ.4901.135.2025.MTW, nie stwierdził konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko pod warunkiem realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zgodnie z treścią zawartą w przedłożonej karcie informacyjnej przedsięwzięcia. W przedmiotowej opinii określił istotne warunki korzystania ze środowiska, które zostały wpisane w orzeczeniu niniejszej decyzji.

W toku postępowania uzyskano również opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach w piśmie znak: ZNS.9022.2.28.2025 z 28 lipca 2025 r., w której nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny o oddziaływaniu na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie w wezwaniu znak: WONS.4220.303.2025.JC.1 z 28 lipca 2025 r., wniósł o złożenie wyjaśnień i uzupełnień w karcie informacyjnej przedsięwzięcia. Z uwagi na powyższe wójt w piśmie z 4 sierpnia 2025 r. wezwał wnioskodawcę do złożenia wyjaśnień w zakresie wskazanym w wezwaniu RDOŚ w Szczecinie.

W dniu 11 września 2025 r. pełnomocnik wniósł pismo, w którym zwrócił się z prośbą o wydłużenie czasu na przygotowanie odpowiedzi na wezwanie ze względu

na skomplikowanie i skalę niezbędnych uzupełnień. Wskazał również termin na wniesienie odpowiedzi do 31 października 2025 r. Wójt Gminy Dobra poinformował o powyższym RDOŚ w Szczecinie w piśmie z 2 października 2025 r.

Jednocześnie organ poinformował strony na podstawie art. 36 § 1 i 49 ustawy kpa o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do 31 grudnia 2025 r. z uwagi na skomplikowany charakter sprawy oraz konieczność uzyskania odpowiedzi na wezwanie Wójta Gminy Dobra wystosowane w związku z wezwaniem RDOŚ w Szczecinie. Obwieszczenie udostępniono na tablicy ogłoszeń w urzędzie oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej.

Kolejnym pismem z 15 października 2025 r. pełnomocnik zwrócił się z prośbą o wydłużenie czasu na przygotowanie odpowiedzi na wezwanie do 14 listopada 2025 r. Wójt Gminy Dobra poinformował o powyższym RDOŚ w Szczecinie w piśmie z 3 listopada 2025 r.

Wyjaśnienia wnioskodawcy wpłynęły do urzędu 14 listopada 2025 r. i zostały przesłane do RDOŚ w Szczecinie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie na podstawie art. 36 § 1 ustawy kpa poinformował Wójta Gminy Dobra o załatwieniu sprawy w późniejszym terminie w pismach:

- z 8 grudnia 2025 r., znak: WONS.4220.303.2025.JC.2,
- z 22 grudnia 2025 r., znak: WONS.4220.303.2025.JC.3.

Kolejnym wezwaniem znak: WONS.4220.303.2025.JC.4 z 6 stycznia 2026 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie ponownie wezwał do złożenia wyjaśnień i uzupełnień w karcie informacyjnej przedsięwzięcia. Z uwagi na powyższe wójt w piśmie z 12 stycznia 2026 r. wezwał wnioskodawcę do złożenia wyjaśnień w zakresie wskazanym w wezwaniu RDOŚ w Szczecinie.

Odpowiedź na wezwanie wpłynęła do Urzędu Gminy Dobra 5 lutego 2026 r. i została przesłana do RDOŚ w Szczecinie.

Kolejnym wezwaniem znak: WONS.4220.303.2025.JC.5 z 23 lutego 2026 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie ponownie wniósł o złożenie wyjaśnień i uzupełnień w karcie informacyjnej przedsięwzięcia. W związku z powyższym wójt w piśmie z 25 lutego 2026 r. wezwał wnioskodawcę do złożenia wyjaśnień w zakresie wskazanym w wezwaniu RDOŚ w Szczecinie.

W związku z koniecznością pogłębionej analizy i zebrania dodatkowych dowodów i wyjaśnień pełnomocnik zwrócił się w piśmie z 9 marca 2026 r. z prośbą o wydłużenie czasu na przygotowanie odpowiedzi na wezwanie do 14 maja 2026 r. Wójt Gminy Dobra poinformował o powyższym RDOŚ w Szczecinie w piśmie z 31 marca 2026 r.

W toku postępowania organ poinformował strony na podstawie art. 36 § 1 i 49 ustawy kpa o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do 29 maja 2026 r. z uwagi na skomplikowany charakter sprawy oraz konieczność uzyskania odpowiedzi na wezwanie Wójta Gminy Dobra wystosowane w związku z wezwaniem RDOŚ w Szczecinie. Obwieszczenie udostępniono na tablicy ogłoszeń w urzędzie oraz na stronie Biuletynu

Informacji Publicznej. Odrębnym pismem poinformowano o powyższym wnioskodawcę.

Ostateczna odpowiedź na wezwanie RDOŚ w Szczecinie wpłynęła 16 kwietnia 2026 r. Uzupełnienie zostało przesłane do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Szczecinie wraz z pismem z 20 kwietnia 2026r., jednocześnie organ uznał za stosowne przesłanie odpowiedzi również do pozostałych organów opiniujących celem zapoznania się ze zmianą przedsięwzięcia dotyczącą redukcji planowanych ujęć wód podziemnych. Z uwagi na powyższe wójt ponownie zwrócił się do organów o wydanie opinii w sprawie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko bądź podtrzymania zajętego wcześniej stanowiska w opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach w piśmie znak: ZNS.9022.2.28.2025 z 28 lipca 2025 r. i opinii Dyrektora PGW Wody Polskie Zarządu Zlewni w Szczecinie z 18 lipca 2025 r. znak: SS.ZZŚ.4901.135.2025.MTW.

W odpowiedzi na powyższe Dyrektor PGW Wody Polskie Zarządu Zlewni w Szczecinie w piśmie z 28 kwietnia 2026 r. podtrzymał stanowisko zawarte we wcześniejszej opinii o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Policach również po zapoznaniu z zakresem naniesionych zmian podtrzymał wcześniej zajęte stanowisko o braku potrzeby przeprowadzenia oceny o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie na podstawie art. 36 § 1 ustawy kpa poinformował Wójta Gminy Dobra o załatwieniu sprawy w późniejszym terminie w piśmie z 29 kwietnia 2026 r., znak: WONS.4220.303.2025.JC.6. W związku z tym wójt poinformował strony na podstawie art. 36 § 1 i 49 ustawy kpa o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do 30 września 2026 r. z uwagi na skomplikowany charakter sprawy oraz konieczność uzyskania odpowiedzi na wezwanie Wójta Gminy Dobra. Obwieszczenie udostępniono na tablicy ogłoszeń w urzędzie oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Odrębnym pismem poinformowano o powyższym wnioskodawcę.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie wydał postanowienie znak: WONS.4220.303.2025.JC.7 z 29 lipca 2026 r., w którym nie stwierdził konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a także określił istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji. Wyżej wymienione warunki zostały wpisane w orzeczeniu niniejszej decyzji zgodnie z art. 84 ust. 1a ustawy uoos.

Po otrzymaniu wszelkich niezbędnych opinii organ przed wydaniem decyzji w obwieszczeniu z 25 sierpnia 2026 r. poinformował strony postępowania na podstawie art. 10 i art. 49 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego o możliwości zapoznania z aktami sprawy i wypowiedzenia się co do prowadzonego postępowania w ustalonym terminie 7 dni. Obwieszczenie udostępniono na tablicy ogłoszeń w urzędzie oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Odrębnym pismem z 25 sierpnia 2026 r. poinformowano o powyższym wnioskodawcę. We wskazanym terminie nie wpłynęły uwagi i wnioski.

Kwalifikację przedsięwzięcia przeprowadzono analizując zapisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zaliczono ją do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z:

- §3, ust. 1, pkt 55, lit. b, tiret pierwszy tj. zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.

Zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 uoos uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z art. 85 ust. 2 pkt. 2 ustawy, uoos, w przypadku gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – decyzja powinna zawierać informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 63 ust. 1, uwzględnionych przy stwierdzaniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

O braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zadecydowały następujące uwarunkowania:

1) Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

a) skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także istotnych rozwiązań charakteryzujących przedsięwzięcie;

Przedmiotem przedsięwzięcia jest budowa 26 wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną. Projektowane budynki będą 2 kondygnacyjne niepodpiwniczone, zaprojektowane w technologii tradycyjnej murowanej. Planuje się wykonanie 2 miejsc postojowych, dla każdego z budynków. W obszarze działek inwestycyjnych projektuje się utwardzone dojścia i dojazdy do budynków drogi wewnętrzne. Z uwagi na brak uzbrojenia obszaru planowanej inwestycji w sieć kanalizacyjną projektuje się zewnętrzną kanalizację sanitarną ze szczelnymi zbiornikami bezodpływowymi o pojemności do 10 m³ dla każdego budynku. Jak wynika z uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia wniesionego do urzędu 16 kwietnia 2026 r. woda do czasu zaistnienia technicznych możliwości podłączenia do sieci wodociągowej pobierana będzie z 13 indywidualnych ujęć wody (po 1 studni na 2 domy). Energia elektryczna dostarczana będzie z sieci elektroenergetycznej. Zapewnienie ciepła następować będzie poprzez zastosowanie źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii tj. paliwa płynne, energia elektryczna i inne, w tym pompa ciepła.

Inwestycja zlokalizowana zostanie na terenie działek nr 37/6, 37/7, 37/13, 37/14, 37/15, 37/19, 37/20, 37/20, 37/21, 37/22, 37/23, 37/24, 37/25, 37/26, 37/27 (droga wew.) obręb Sławoszewo, gmina Dobra. Powierzchnia terenu inwestycyjnego wynosi

ok. 49 578 m². Powierzchnia przeznaczona pod zabudowę projektowanych budynków wyniesie do ok. 7 800 m², (przy czym powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego do 600 m²) powierzchnia terenów, utwardzonych (drogi, chodniki, parkingi) wyniesie ok. 4870 m², powierzchnia biologicznie czynna wyniesie ok. 34757 m². Działki inwestycyjne mają zapewniony dostęp do działki drogowej nr 42.

b) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem;

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków na terenie przeznaczonym pod zabudowę występują: N nieużytki, grunty orne (RV i RVI). Działki inwestycyjne znajdują się w następującym sąsiedztwie: od północnego zachodu znajduje się kompleks sosnowego lasu gospodarczego; od północnego wschodu, wschodu, południa grunty o podobnym charakterze i przeznaczeniu jak działki inwestycyjne. Część działek sąsiednich została zabudowana przez budynki jednorodzinne; od południowego zachodu łąki, pastwiska i nieużytki. Na terenie inwestycyjnym znajduje się ciek oraz zbiornik wodny sztucznego pochodzenia. Teren położony jest w odległości 12 m na południowy wschód od najbliższych zabudowań mieszkalnych.

Z analizy przedłożonej dokumentacji wynika, że w trakcie budowy domów wystąpią krótkotrwałe emisje hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do powietrza atmosferycznego. Zmiany te będą miały charakter okresowy, lokalny i ustaną wraz z zakończeniem realizacji przedsięwzięcia. W trakcie funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej oddziaływanie na środowisko wynikające z tej dominującej funkcji będzie mieć typowy dla bytowania ludzi charakter związany z poborem wody, wytwarzaniem ścieków komunalnych i odpadów, emisją zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do powietrza (ruch samochodów osobowych) i emisją hałasu. Eksploatacja zabudowy mieszkaniowej nie charakteryzuje się oddziaływaniem o charakterze ponadnormatywnym, a ewentualna jednoczesna realizacja na działkach sąsiednich zabudowy o funkcji mieszkaniowej, nie powinna mieć istotnego negatywnego wpływu na środowisko.

c) różnorodności biologicznej, wykorzystywania zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi;

W fazie realizacji inwestycji wykorzystywane będą typowe dla tego typu prac materiały budowlane takie jak: beton, drewno, kruszywo, gotowe elementy budowlane, inne elementy niezbędne do prowadzenia budowy.

Woda na etapie realizacji przedsięwzięcia wykorzystywana będzie do celów technologicznych i na cele bytowe pracujących pracowników budowlanych.

Energia elektryczna (agregaty prądotwórcze) wykorzystywana będzie do oświetlenia placu budowy, do zapewnienia źródła energii dla sprzętu elektrycznego,

a także dla pokrycia potrzeb socjalnych pracowników zatrudnionych na budowie.

Paliwa wykorzystywane będą do zapewnienia napędu silników spalinowych w maszynach, sprzęcie budowlanym, agregatach, pojazdach ciężarowych.

W trakcie eksploatacji inwestycja będzie wymagała wykorzystania wody, prądu w związku z funkcjonowaniem domów.

d) emisji i występowania innych uciążliwości;

W trakcie realizacji planowanego przedsięwzięcia będą występować okresowe oddziaływania akustyczne oraz emisje zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do powietrza atmosferycznego. Prace prowadzone na terenie otwartym będą okresowo źródłem emisji hałasu związanego z użyciem sprzętu transportowego oraz narzędzi ręcznych. Źródłem oddziaływań w zakresie emisji pyłów i gazów będą maszyny budowlane wykorzystywane przy budowie obiektów, pojazdy transportujące materiały służące do budowy, przechowywanie sypkich materiałów budowlanych, szlifowanie i cięcie materiałów budowlanych. Będą to oddziaływania lokalne i ustaną wraz z zakończeniem prac budowlanych.

Ograniczenie powyższych emisji w trakcie realizacji inwestycji nastąpi poprzez realizację prac w porze dziennej z zastosowaniem nowoczesnych, odpowiednio wyciszonych i sprawnych technicznie maszyn i urządzeń, przykrywanie plandekami skrzyń ładunkowych samochodów transportujących materiały sypkie, zraszanie placu budowy wodą, w przypadku potrzeby oraz ograniczanie prędkości jazdy pojazdów samochodowych w rejonie budowy.

Powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia ścieki bytowe będą gromadzone w toaletach przenośnych, a następnie będą przekazywane specjalistycznej firmie, posiadającej uprawnienia w przedmiotowym zakresie. Wody opadowe w trakcie realizacji przedmiotowej inwestycji będą spływały z terenu inwestycji do gruntu w sposób naturalny poprzez infiltrację.

Etap eksploatacji przedsięwzięcia będzie źródłem odpadów, ścieków sanitarnych, zanieczyszczeń do powietrza oraz hałasu do środowiska.

Głównym źródłem emisji gazów i pyłów do powietrza będzie ruch samochodów osobowych mieszkańców, jednak oddziaływanie to będzie nieznaczne i nie powinno wpłynąć na pogorszenie obecnego stanu powietrza atmosferycznego. Źródłem emisji hałasu do środowiska na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będzie głównie ruch pojazdów osobowych wjeżdżających i wyjeżdżających z posesji. Będą to krótkotrwałe i lokalne oddziaływania, typowe dla funkcjonowania obiektów mieszkalnych. Na etapie eksploatacji projektowane budynki mieszkalne ogrzewane będą z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii tj. paliwa płynne, energia elektryczna i inne, w tym pompy ciepła w związku z czym nie przewiduje się nadmiernych emisji do powietrza atmosferycznego.

Podczas eksploatacji inwestycji woda pobierana będzie z indywidualnych ujęć wody (13 studni) w ramach zwykłego korzystania z wody. Wstępnie wnioskodawca zakładał budowę 26 studni, po jednej dla budynku jednak ostatecznie ilość ta została zredukowana do 13, po 1 studni na dwa budynki mieszkalne (w piśmie uzupełniającym

z 16 kwietnia 2026 r.). Studnie wykonane zostaną do głębokości 25 m, a ich wydajność nie przekroczy 5 m³/dobę. W opinii hydrogeologicznej wykonanej 1.03.2025r. przez mgr Iwonę Hoc i mgr inż. Ryszarda Hoc, stanowiącej załącznik nr 1 do karty informacyjnej przedsięwzięcia założono, że zużycie wody wyniesie 0,18 m³/dobę na jednego mieszkańca. Przyjęto średnie zużycie wody dla całej rodziny (czteruosobowej) w ilości 0,72 m³/dobę. Obliczony lej depresji dla pojedynczego ujęcia będzie w całości mieścił się na terenie działki więc nie przewiduje się oddziaływania projektowanej studni na działki sąsiednie. RDOŚ w Szczecinie w postanowieniu znak: WONS.4220.303.2025.JC.7 z 29 lipca 2026 r. wskazał, aby po wystąpieniu technicznych możliwości przyłączyć planowaną zabudowę do gminnej sieci wodociągowej, natomiast istniejące indywidualne ujęcia wód podziemnych poddać likwidacji.

Powstające w budynkach mieszkalnych ścieki bytowe, do czasu skanalizowania osiedla, odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych o pojemności do 10 m³. Tu również RDOŚ w Szczecinie oraz Dyrektor Zarządu Zlewni PGW Wody Polskie wskazują, aby po wystąpieniu technicznych możliwości niezwłocznie podłączyć planowane budynki do sieci kanalizacyjnej, a zrealizowane zbiorniki bezodpływowe zlikwidować.

Wody opadowe z dachu i terenów utwardzonych zostaną zagospodarowane na terenie działki, poprzez zastosowanie studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych.

e) ocenionego w oparciu o wiedzę naukową ryzyka wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu;

Aby zapobiec katastrofie budowlanej w czasie etapu realizacji należy zachować reżim technologiczny (używać materiałów zgodnych z projektem i stosować się do zasad charakterystycznych dla danej technologii), a prace budowlane prowadzić z należytą dbałością.

Przedsięwzięcie nie zalicza się do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz.U. z 2016 r. poz. 138).

Zgodnie z mapami Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi teren przedmiotowej inwestycji nie znajduje się na wyżej wymienionych obszarach. W związku z powyższym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi dla przedmiotowego obszaru jest niskie. Teren przedsięwzięcia nie znajduje się również na terenach osuwisk.

W fazie funkcjonowania planowanego przedsięwzięcia nie wystąpią zagrożenia dla powietrza atmosferycznego, w zakresie mogącym przyczyniać się do negatywnych zmian klimatu, przedsięwzięcie nie przyczyni się do ocieplenia klimatu, eutrofizacji wód powierzchniowych, powstawania kwaśnych deszczy, nie wpłynie negatywnie na temperaturę i wilgotność powietrza itp.

W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia planowana jest wycinka 5 drzew. Realizacja przedsięwzięcia będzie kolizyjna z drzewami i krzewami, dlatego zobowiązano wnioskodawcę do prowadzenia prac związanych z wycinką drzew i krzewów poza sezonem lęgowym ptaków. W odniesieniu do drzew znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia i przeznaczonych do zachowania, należy je odpowiednio zabezpieczyć przed możliwymi uszkodzeniami poprzez zastosowanie wygradzenia, a w przypadku braku możliwości zastosowania ogrodzenia ochronnego należy zastosować zabezpieczenie pni np. w formie odeskowania, a po zakończeniu prac wykonać demontaż zabezpieczenia. Z kolei prace w obrębie strefy korzeniowej należy wykonywać ręcznie najlepiej w czasie pochmurnej, deszczowej pogody, a odsłonięte korzenie należy jak najszybciej przykryć gruntem. W obrębie strefy korzeniowej nie należy składować żadnych materiałów budowlanych, które mogłyby doprowadzić do skażenia i pogorszenia warunków glebowych.

Według informacji przedstawionych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia obszar planowanej inwestycji i sąsiadujące z nim tereny, odwiedzane są przez pospolicie występujące zwierzęta kręgowe takie jak zając szarak, jelen, lisy, sarny i dziki. Na terenie działek inwestycyjnych nie stwierdzono gatunków ssaków objętych ochroną prawną. Podczas prowadzonej kontroli, zaobserwowano następujące ptaki: bogatka *Parus major*, modraszka *Cyanistes caeruleus*, wróbel *Passer domesticus*, rudzik *Erithacus rubecula*, piecuszek *Phylloscopus trochilus*, pliszka *Motacilla alba*, kos *Turdus merula*. Wszystkie gatunki ptaków znajdują się pod ochroną gatunkową zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r., poz. 2183), jednakże są to gatunki pospolite, szeroko rozpowszechnione o szerokim spektrum ekologicznym. Na części terenu inwestycyjnego występują potencjalne siedliska płazów (dz. o nr 37/24, 37/25, 37/25, 37/26, 37/20, 37/21 37/22) tj. rów wypełniony wodą oraz silnie przesuszone trzcinowisko z wierzbą i topolą. W miejscu tym okresowo pojawia się woda co może stanowić potencjalne siedlisko dla płazów. Również rów z wodą przebiegający przez teren inwestycyjny stanowi potencjalne siedlisko dla płazów. Ze względu na okres prowadzenia lustracji terenowej nie stwierdzono na tym obszarze występowania płazów co nie zmienia faktu, że może to być potencjalne miejsce ich występowania. Zaleca się, aby przed przystąpieniem do prac przeprowadzić lustrację terenu pod kątem występowania płazów. W przypadku stwierdzenia ich obecności należy podjąć stosowne kroki w celu ew. przeniesienia osobników na stanowiska zastępcze. Na czynności przeniesienia oraz zniszczenia siedliska płazów należy uzyskać zezwolenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych. Na etapie prowadzenia prac należy wdrożyć nadzór przyrodniczy, którego zadaniem będzie kontrola terenu pod kątem obecności płazów w rejonie ciek i zbiornika wodnego. W przypadku ich obecności nadzór proponuje stosowne zabezpieczenia w celu uniknięcia przedostawania się płazów w rejon prowadzonych prac. Dodatkowo, realizacja inwestycji będzie związana z wykonaniem wykopów. W związku z powyższym, w celu ochrony drobnych gatunków zwierząt

mogących migrować przez obszar inwestycyjny prowadzone wykopy należy zabezpieczyć oraz prowadzić ich regularne przeglądy pod kątem obecności w nich zwierząt. W przypadku stwierdzenia uwięzienia zwierząt należy je bezzwłocznie odłowić i przenieść do odpowiedniego dla danego gatunku siedliska, znajdującego się poza zasięgiem oddziaływania inwestycji.

f) przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływu na środowisko, w przypadkach gdy planuje się ich powstawanie;

W wyniku planowanych prac budowlanych powstaną odpady związane z użytkowaniem sprzętu budowlanego oraz funkcjonowaniem zaplecza socjalnego dla pracowników. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. z 2020 r., poz. 10) będą to głównie odpady klasyfikowane do grup 15, 17 i 20. Powstające odpady będą tymczasowo magazynowane w sposób selektywny w kontenerach lub pojemnikach, a następnie będą przekazywane odbiorcom posiadającym wymagane prawem zezwolenia w tym zakresie. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, podczas prac budowlanych należy stosować wymogi ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 ze zm.).

W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia powstawać będą głównie niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne zaliczane do grupy 20, a także odpady opakowaniowe z selektywnej zbiórki, które podlegać będą selektywnemu magazynowaniu, w odpowiednio przystosowanych dla danego rodzaju odpadu workach lub pojemnikach. Wszystkie odpady będą przekazywane uprawnionym odbiorcom w ramach obowiązującego w Gminie Dobra systemu gospodarowania odpadami komunalnymi.

g) zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji;

Przedsięwzięcie nie będzie źródłem ponadnormatywnych emisji do środowiska. Według opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach z 28 lipca 2026 r. znak: ZNS.9022.2.28.2026, przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na zdrowie i życie ludzi.

2) Usytuowanie przedsięwzięcia z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym i planowanym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - uwzględniające:

a) obszary wodno-błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek;

Na terenie inwestycyjnym znajduje się ciek wodny oraz sztuczny zbiornik wodny na jego przebiegu. Na wschód od cieku znajduje się teren obecnie przesuszony, porośnięty trzciną pospolitą oraz wierzbą i topolą. W miejscu tym okresowo pojawia się woda. Inwestor planuje pozostawienie cieku wodnego oraz zbiornika natomiast obniżenie zostanie zlikwidowane.

b) obszary wybrzeży i środowisko morskie;

Planowane przedsięwzięcie nie znajduje się na obszarach wybrzeży.

c) obszary górskie lub leśne;

Przedsięwzięcie z uwagi na lokalizację na rozległej równinie o prawie płaskiej, piaszczystej powierzchni będzie realizowane poza obszarami góorskimi. Przedsięwzięcie będzie również realizowane poza obszarami leśnymi. Najbliższe kompleksy leśne znajdują się przy granicy terenu inwestycyjnego od strony zachodniej.

d) obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;

Analizowany teren leży w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Dolina kopalna Szczecin (nr 122), poza strefami ochronnymi ujęć wody podziemnej. Najbliższe gminne ujęcie wody zlokalizowane jest w Grzecznicy.

e) obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000, oraz pozostałe formy ochrony przyrody;

Biorąc pod uwagę lokalizację inwestycji w odniesieniu do obszarów chronionych określonych w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13, z późn. zm.), będzie ona realizowana w granicach obszaru Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006, który wyznaczono w celu zachowania populacji dziko występujących gatunków ptaków wymienionych w Dyrektywie Ptasiej oraz siedlisk warunkujących ich bytowanie.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego, poz. 1924), zmienione zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 5 kwietnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego, poz. 1515). Jest to dokument kluczowy dla zarządzania tym obszarem, który definiuje m.in. przedmioty ochrony i określa zakres zadań koniecznych do wprowadzenia w celu zachowania gatunków ptaków i ich siedlisk we właściwym stanie ochrony. Plan zadań ochronnych jest obowiązującym aktem prawa miejscowego, który odnosi się do całego obszaru Natura 2000. Poza ww. informacjami dokument ten identyfikuje również istniejące i potencjalne zagrożenia dla zachowania właściwego stanu ochrony gatunków ptaków będących przedmiotami ochrony i ich siedlisk, a także przedstawia wskazania dla obowiązujących studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych, niezbędne dla utrzymania lub odtworzenia właściwego stanu ochrony gatunków ptaków i ich siedlisk, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000.

Obszar Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006 jest ważną ostoją ptasią o randze międzynarodowej. Teren ten obejmuje zarośnięte szuwarami trzcinowymi, łęgami i olsami Jezioro Świdwie, fragment Jeziora Stolsko, niewielkie zbiorniki i torfowiska, lasy i bory Puszczy Wkrzańskiej, łąki, pastwiska, inne grunty rolne oraz

niewielkie śródpolne zbiorniki wodne. Jezioro wchodzi w skład rezerwatu przyrody Świdwie. Obok Jeziora Świdwie Duże znajduje się mniejsze Jezioro Świdwie Małe, które niegdyś tworzyły jedno wielkie jezioro, jednakże na skutek melioracji wyodrębniły się dwa zbiorniki wodne. Wokół jeziora znajdują się tereny podmokłe i bagniste, co sprawia, że teren ten jest trudno dostępny dla człowieka, a przy okazji umożliwia mu funkcjonowanie w jego dziewiczej postaci. Teren ten otaczają liczne łąki, od podmokłych, po suche oraz liczne lasy olchowe i sosnowe.

Zgodnie ze Standardowym Formularzem Danych dla obszaru stwierdzono tu występowanie co najmniej 42 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej i 13 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi. Przedmiotami ochrony tego obszaru są następujące gatunki ptaków i ich siedliska: perkoz rdzawoszyi *Podiceps grisegena*, bocian czarny *Ciconia nigra*, bocian biały *Ciconia ciconia*, gęś zbożowa *Anser fabalis*, gęś białoczelna *Anser albifrons*, gęgawa *Anser anser*, krakwa *Anas strepera*, kania czarna *Milvus migrans*, kania ruda *Milvus milvus*, bielik *Haliaeetus albicilla*, orlik krzykliwy *Aquila pomarina*, rybołów *Panadion haliaetus*, kropiatka *Porzana porzana*, zielonka *Porzana parva*, wodnik *Rallus aquaticus*, żuraw *Grus grus*, rybitwa czarna *Chlidonias niger*, podróżniczek *Luscinia svecica*.

Jak wskazuje Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie na podstawie danych będących w jego zasobach, w tym materiałów sporządzonych na potrzeby ustanowienia planu zadań ochronnych oraz innych materiałów stanowiących uzupełnienie stanu wiedzy o występowaniu przedmiotów ochrony w obszarze, w tym ekspertyz przyrodniczych, wynika, iż na obszarze działek inwestycyjnych nie stwierdzono występowania siedlisk gatunków ptaków, stanowiących przedmioty ochrony analizowanego obszaru Natura 2000.

Podczas prowadzenia prac niewątpliwie będzie dochodziło do płoszenia ptaków bytujących w sąsiedztwie terenu inwestycyjnego poprzez obecność pracowników na budowie oraz pojazdy mechaniczne dowożące materiały budowlane. Uciążliwości te będą jednak ograniczone w czasie i dotyczyły będą etapu budowy. Etap ten będzie trwał stosunkowo krótko a po jego zakończeniu uciążliwości ustąpią. Na czas prac budowlanych gatunki ptaków, które wykorzystują teren jako żerowisko będą mogły przenieść się na tereny sąsiednie.

Najbliższe siedliska przedmiotów ochrony znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycyjnego i są to potencjalne siedliska kszyska, żurawia, podróżniczka oraz kani czarnej. Obszar planowanej inwestycji w przeważającej części teren poddany pracom ziemnym, w wyniku których została usunięta wszelka roślinność.

Siedliska korzystne dla przedmiotów ochrony powyższego obszaru Natura 2000 pod względem bytu oraz żerowania to tereny wilgotnych, mokrych i niekoszonych łąk, szuwarów oraz zadrzewień. Takie tereny znajdują się w sąsiedztwie obszaru planowanej inwestycji, w kierunku południowym. Realizacja projektowanych prac budowlanych oraz eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie spowoduje ubytku powierzchni, zniszczenia lub zaniku siedlisk ptaków, ich fragmentacji, powstawania i rozprzestrzeniania się oddziaływań antropogenicznych o dużej skali zakłócających

przebieg naturalnych procesów ekologicznych w granicach siedlisk ptaków oraz zniszczenia siedlisk warunkujących istnienie gatunków ptaków – dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000. Nie naruszy również spójności i integralności obszarów Natura 2000.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie uwzględniając charakter, skalę i lokalizację przedsięwzięcia nie przewiduje negatywnego wpływu przedmiotowej inwestycji na przedmioty ochrony w obszarze Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006. Według stanowiska przedstawionego w postanowieniu z 29 lipca 2026 r. realizacja projektowanych prac budowlanych oraz eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie spowoduje:

- ubytku powierzchni, zniszczenia lub zaniku siedlisk ptaków, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
- fragmentacji siedlisk ptaków, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
- powstawania i rozprzestrzeniania się oddziaływań antropogenicznych zakłócających przebieg naturalnych procesów ekologicznych w granicach siedlisk ptaków, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
- zniszczenia siedlisk warunkujących istnienie gatunków ptaków, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
- zakłócenia integralności i suwerenności obszarów Natura 2000,
- naruszenia przepisów art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, który zabrania podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszarów Natura 2000, w tym w szczególności: pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000, wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000, pogorszyć integralność obszarów Natura 2000 lub ich powiązań z innymi obszarami.

Teren działek inwestycyjnych znajduje się w granicach korytarza ekologicznego Puszcza Wkrzańska. Uwzględniając charakterystykę terenu objętego inwestycją, jego aktualne zagospodarowanie oraz brak ingerencji w obiekty hydrograficzne należy wskazać, że realizacja inwestycji nie będzie negatywnie oddziaływać na potencjalne szlaki migracji chronionych gatunków zwierząt. Z uwagi na niewielką powierzchnię inwestycji względem innych dostępnych terenów otwartych, nie będzie to stanowiło zagrożenia dla migracji dużych zwierząt leśnych, mogących sporadycznie pojawiać się w rejonie przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie stwierdził, że mając na uwadze charakter inwestycji oraz lokalizację poza siedliskami przyrodniczymi oraz miejscami występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt, nie przewiduje się wystąpienia negatywnego wpływu na komponenty przyrodnicze, w szczególności podlegające ochronie. Z danych przedstawionych w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia wynika, że zasięg jego oddziaływania będzie miał charakter lokalny, nie

wystąpią zagrożenia związane z negatywnym oddziaływaniem na obiekty i obszary prawnie chronione, w tym obszary Natura 2000. W związku z powyższym planowane przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, natomiast określone warunki pozwolą zminimalizować ewentualne negatywne oddziaływanie na środowisko.

f) obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia;

Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się na obszarach, na których standardy jakości ochrony środowiska zostały przekroczone, takich jak obszary industrialne z rozwijającym się przemysłem ciężkim, powodujących znaczny wzrost emisji gazów, pyłów czy metali ciężkich.

g) obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne;

Na terenie objętym inwestycją nie występują.

h) gęstość zaludnienia;

Sławoszewo, w którym realizowane będzie przedsięwzięcie zameldowanych jest 175 osób (stan na 30.06.2026 r.).

i) obszary przylegające do jezior;

Przedsięwzięcie nie będzie realizowane na obszarach przylegających do jezior.

j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej;

Zadanie nie znajduje się na obszarach uzdrowisk oraz ochrony uzdrowiskowej.

k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe;

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w obszarze dorzecza Odry, dla którego opracowano Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przyjęty rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 335).

Teren objęty wnioskiem znajduje się w obszarze zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP):

- kod: RW60001519987 Gunica od źródeł do Rowu Wołczkowskiego. Przedmiotowa JCWP to silnie zmieniona część wód charakteryzująca się złym stanem ogólnym, dla której stwierdzono ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego. Umiarkowany potencjał ekologiczny determinują wskaźniki takie jak: OWO (ogólny węgiel organiczny). Przedmiotowa JCWP jest monitorowana. Rodzaj presji determinującej stan wód w obrębie danej JCWP to: źródło presji troficznych: źródła przemysłowe oraz źródła bytowe i komunalne (punktowe), źródło presji hydromorfologicznych: prostowanie koryta - rzeki główne, - rzeki pozostałe, budowle piętrzące - rzeki główne, - rzeki pozostałe, budowle regulacyjne (opaski brzegowe, ostrogi, tamy podłużne) - rzeki pozostałe. Celem środowiskowym dla ww. JCWP jest dobry potencjał ekologiczny oraz dobry stan chemiczny.

Teren objęty wnioskiem znajduje się w jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) kod: GW60003. Przedmiotowa JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i ilościowym, dla której nie stwierdzono ryzyka nieosiągnięcia celu

środowiskowego. Celem środowiskowym dla ww. JCWPd jest utrzymanie dobrego stanu ilościowego i dobrego stanu chemicznego.

Według opinii Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie PGW WP z 18 lipca 2025 r. znak: SS.ZZŚ.4901.135.2025.MTW planowane przedsięwzięcie na etapie eksploatacji i realizacji nie wpłynie na potencjał ekologiczny JCWP w rozbiciu na poszczególne jego elementy oraz na jej stan chemiczny, jak również nie wpłynie na stan chemiczny i ilościowy JCWPd. Przedmiotowa inwestycja zarówno w fazie budowy jak i eksploatacji nie będzie kolidować z ustaleniami i celami środowiskowymi, zawartymi w aktualnym Planie Gospodarowania Wodami na Obszarze Dorzecza Odry lub stwarzać ryzyka ich niedotrzymania. Dyrektor PGW Wody Polskie Zarządu Zlewni w Szczecinie w piśmie z 28 kwietnia 2026 r. podtrzymał stanowisko zawarte we wcześniejszej opinii o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

3) Rodzaj i skala możliwego oddziaływania rozważanego przedsięwzięcia:

a) zasięgu oddziaływania - obszaru geograficznego i liczby ludności, na którą przedsięwzięcie może oddziaływać;

Na etapie budowy będą powstawały emisje związane z prowadzeniem robót. Będą miały one charakter okresowy, krótkotrwały i ustaną wraz z zakończeniem prac, będą to emisje niezorganizowane. Realizacja przedsięwzięcia, z uwagi na zakres przewidzianych do wykonania prac nie będzie wywierać długotrwałego, negatywnego wpływu na klimat akustyczny i emisje zanieczyszczeń do powietrza. Wymienione emisje są typowe dla okresu budowy i znikną wraz z zakończeniem prac inwestycyjnych. W czasie eksploatacji inwestycja nie będzie źródłem ponadnormatywnych oddziaływań.

b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze;

Planowane przedsięwzięcie ze względu na swój charakter i zasięg oddziaływania nie będzie powodowało transgranicznego oddziaływania na środowisko. Nie nastąpi żadna ingerencja w obszary położone na terytorium Niemiec.

c) charakteru, wielkości, intensywności i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej oraz przewidywanego momentu rozpoczęcia oddziaływania;

Ewentualne oddziaływania inwestycji na środowisko będą występowały zarówno w fazie realizacji jak i eksploatacji. Będą to:

- oddziaływania akustyczne występujące w okresie budowy związane z ruchem pojazdów transportowych i pracą maszyn budowlanych oraz na etapie eksploatacji w związku z ruchem pojazdów samochodowych i eksploatacją budynków mieszkalnych;
- emisja zanieczyszczeń do powietrza związana z zapyleniem, pracą silników i urządzeń budowlanych składająca się na emisję niezorganizowaną oraz emisja z pracy silników samochodów mieszkańców domu na etapie eksploatacji,
- powstawanie wód opadowych i ścieków bytowych zarówno w trakcie budowy jak i po jej zakończeniu,

- powstawanie odpadów na każdym etapie realizacji przedsięwzięcia.

d) prawdopodobieństwa oddziaływania;

Przedstawiony przez wnioskodawcę sposób realizacji oraz eksploatacji przedsięwzięcia, a także zastosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych w oparciu o obowiązujące normy i przepisy pozwoli ograniczyć negatywne oddziaływanie na środowisko.

e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania;

Prace budowlano-montażowe prowadzone będą tylko w porze dziennej, w okresach wieczornych należy ograniczyć prowadzenie prac. Wymienione na etapie budowy emisje są typowe dla tego okresu i znikną wraz z zakończeniem prac inwestycyjnych. Ograniczenie emisji w czasie prowadzenia budowy nastąpi poprzez dobór właściwego sprzętu i pojazdów oraz prawidłową ich eksploatację, jak również poprzez prawidłową organizację pracy. Etap eksploatacji nie będzie związany z ponadnormatywnymi oddziaływaniami.

f) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływanie mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia – w zakresie, w jakim ich oddziaływanie mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem;

Opisano w pkt 1) lit b uzasadnienia decyzji.

g) możliwości ograniczenia oddziaływania;

W celu ograniczenia oddziaływania inwestycji na środowisko inwestor powinien zastosować szereg rozwiązań chroniących środowisko wyszczególnionych w punkcie 2 niniejszej decyzji.

Na podstawie art. 80 ust. 2 ustawy uoś - właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony. Zgodnie z pismem w piśmie z 8 lipca 2026 r. znak: WR.6724.117.2025.MKO, uzyskanym z Wydziału Rozwoju Urzędu Gminy Dobra dla przedmiotowego terenu nie obowiązują żadne ustalenia.

Wójt Gminy Dobra wydając przedmiotową decyzję uznał, iż informacje podane w dokumentacji przedsięwzięcia przedstawiły w sposób wystarczający dane o stopniu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a w tym na środowisko przyrodnicze, gruntowo-wodne, klimat akustyczny i powietrze atmosferyczne. Dokonując analizy przedłożonej przez wnioskodawcę dokumentacji załączonej do wniosku organ ustalił, iż planowane przedsięwzięcie zostało zaprojektowane z zachowaniem zasad ochrony środowiska. Inwestycja nie przyczyni się do negatywnych zmian lub nasilania się zmian klimatu w rejonie lokalizacji inwestycji. Ponadto inwestycja nie powinna oddziaływać na przedmioty ochrony wyznaczone dla obszaru Natura 2000.

W związku z art. 84 ust. 1 ustawy uooś – „w przypadku gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach właściwy organ stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.”

W związku z powyższym biorąc pod uwagę charakter przedsięwzięcia, opinie organów oraz uwarunkowania wymienione w art. 63 ust. 1 ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, organ orzekł o braku obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, za pośrednictwem Wójta Gminy Dobra w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Wójta Gminy Dobra. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z up. Wójta Gminy
Agata Bystrzak
Kierownik Wydziału
ds. Ochrony Środowiska

Zgodnie z art. 72 ust. 3 i ust. 4 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko - decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w ust. 1, oraz zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1a. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, z zastrzeżeniem ust. 4 i 4b.

Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 3, od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w pierwszej instancji, stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane. Zajęcie stanowiska następuje na wniosek uwzględniający informacje na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowienia, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane. Wniosek, o którym mowa w zdaniu drugim, składa się do organu nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Pani
2. Strony postępowania w formie obwieszczenia zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie, ul. Juliusza Słowackiego 2, 71-434 Szczecin - AE:PL-50042-45472-DDTIF-21
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Policach, ul. Kresowa 14, 72-010 Police - AE:PL-39331-49573-SWWFS-33
3. Dyrektor PGW Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Szczecinie, ul. Mieszka I 33, 71-011 Szczecin - AE:PL-72579-99716-GUVIG-27

Załącznik nr 1 do decyzji znak; WOŚ.6220.11.2025.MMN z 7 października 2026 r.

1. Przedmiotem przedsięwzięcia jest budowa 26 wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną. Projektowane budynki będą 2 kondygnacyjne niepodpiwniczone, zaprojektowane w technologii tradycyjnej murowanej. Planuje się wykonanie 2 miejsc postojowych, dla każdego z budynków. W obszarze działek inwestycyjnych projektuje się utwardzone dojścia i dojazdy do budynków drogi wewnętrzne.
2. Z uwagi na brak uzbrojenia obszaru planowanej inwestycji w sieć kanalizacyjną projektuje się zewnętrzną kanalizację sanitarną ze szczelnymi zbiornikami bezodpływowymi dla każdego budynku. Woda do czasu zaistnienia technicznych możliwości podłączenia do sieci wodociągowej pobierana będzie z 13 indywidualnych ujęć wody (po 1 studni na 2 domy). Energia elektryczna dostarczana będzie z sieci elektroenergetycznej. Zapewnienie ciepła następować będzie poprzez zastosowanie źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii tj. paliwa płynne, energia elektryczna i inne, w tym pompa ciepła.
3. Inwestycja zlokalizowana zostanie na terenie działek nr 37/6, 37/7, 37/13, 37/14, 37/15, 37/19, 37/20, 37/20, 37/21, 37/22, 37/23, 37/24, 37/25, 37/26, 37/27 (droga wew.) obręb Sławoszewo, gmina Dobra.

Z up. Wójta Gminy
Agata Bystrzak
Kierownik Wydziału
ds. Ochrony Środowiska